

令和7年度第1回子育て住宅促進区域部会 議事録（発言要旨）

日 時：令和8年3月23日（月）15：00～17：00

場 所：兵庫県庁2号館5階 庁議室

委 員：檜谷 美恵子委員、安田 丑作委員、清水 陽子委員（欠席）、松原 永季委員、
 額川 久美委員

1 議事要旨

(1) 出席委員確認

4名の出席により部会成立

(2) 子育て世帯に対する住宅施策の在り方について（諮問）

<第1部>

(3) 子育て世帯の住宅施策の取組説明

(4) 市による取組の報告（尼崎市、川西市）

<第2部>

(5) 住宅施策に係る課題整理と施策の方向性

(6) 市町による取組の紹介（新温泉町、神戸市）

2 主な意見交換

<第1部>

【委員】： 資料5ページの補助実績において、子育て戸建賃貸化改修が令和6・7年度累計で0件となっており、今後促進に向けた工夫が必要と考える。戸建賃貸は一定の需要が見込まれ、県営住宅のサービス方式でも実績があることから、空き家活用手法としてもある程度有効と考えられる。一方、一般の住宅所有者が賃貸経営に踏み出すにはハードルが高く、参入支援などのサポート体制が必要である。あわせて、NPO法人や地域団体などの優良なサブリース事業者の活用と、そうした担い手への情報発信を強化するなど、戸建賃貸化の件数を増やす工夫を考えてはどうか。

事務局： 資料5ページの戸建賃貸住宅改修については、PR不足も一因と考えられる。住宅所有者と仲介事業者の双方にとって魅力ある事業とするには難易度が高く、JTIなどの先行事例は認識しているものの、全体としてハードルが高い状況にある。現在、実績がゼロであるため事例としての周知ができず、参入のハードルを下げる仕組みが不足している。県としても事例を探しているが、他に有効な取組が見当たらず、参考となる知見があれば提供をお願いしたい。

【委員】： 例えば、コープの店舗がある川西市の大和団地やけやき坂は、高齢化が進んでおり、空き家も見られる。地域で話をきくと住民は地域への愛着はあるものの、次世代は転出しており、高齢者世帯では見守り等への不安の声が多い。一方、けやき坂周辺では、子育てサークルなど地域活動が活発で、若い世代の交流が見られる。住戸整備だけでなく、集会室や居場所など、子どもや家族が集い、相互に支え合えるコミュニティ機能の確保が、住みやすさの重要な条件である。

また、空き家増加に伴うクマの出没など、安全面の課題も地域の懸念事項となっており、若い世代を呼び込むためには、コミュニティ形成と安全性の確保が不可欠である。

【委員】：ここでは特に住宅にフォーカスしているが、住環境という視点で考えていくことも必要である。改めて対応を検討してほしい。

【委員】：川西市では、ニュータウンやその周辺地域において、空き家問題が深刻であり、空き家対策協議会で進めているマッチング制度には期待が寄せられているものの、所有者の意向と居住希望者のニーズの間に大きなミスマッチがあり、実績が伸び悩んでいる。こうした課題への対応として、「さかさま不動産」のように、住まい手の希望から発信する仕組みが有効である可能性がある。

県による Web を活用した周知には一定の効果が見られるが、さらなる改善が必要である。子育て世帯は多様で生活変化も大きく、住み替えを前提とした実態をより具体的に捉えた施策が求められる。

また、どうしても阪神間はこのようになるが、県全体ではなく、より小さなエリア単位でのきめ細かな取組が重要である。例えば、リフォームされた中古住宅もあるが、自分たちで自由にリフォームしたいという声もあり、難しいアプローチではあるが、居住希望者の実情に対する行政側の感度を高めることが必要と感じている。

オブザーバー

川西市：本事業は空き家対策と密接に関連しており、戸建住宅の賃貸化を空き家活用の一手法として位置付けている。説明では触れられていなかったが、住み替え支援については実績が1件あり、戸建賃貸住宅へ住み替えが行われた事例が確認されている。ただし、当該世帯がどのような経緯で物件を見つけたのかは把握できていないため、今後、そのプロセスを調査し、次の施策展開につなげていきたいと考えている。

【委員】：尼崎市の説明について、事業の成果が数値として示されている点を評価する。今後の課題として、子育て支援や教育施策といったソフト施策の充実を進めるとされており、子育て支援施設の開設の実績も4件あったとしている。子育て世代の移住においては、阪神間に限らず、丹波・但馬地域などでも教育環境への不安が共通して指摘されている。今後はICTやオンライン教育の充実が期待される一方で、対面によるリアルな支援の重要性も高いと考える。尼崎市で実績があった子育て支援施設について、開設に至った経緯や今後の誘導方針があれば、他地域の参考となるため共有いただきたい。

オブザーバー

尼崎市：子育て支援施設について、初年度である令和6年度は、市内で活動する団体等へ積極的に周知を行い、3件の開設実績があった。2年目となる今年度も同様のアプローチを行ったが、実績は1件と頭打ちになっている。市が有するネットワークだけでは今後を見越すと厳しい面もあると感じており、それを踏まえた支援をいただけると非常にありがたい。

【委員】： 尼崎市が居住地として選ばれる大きな理由は、大阪に近く、住居費を抑えつつ利便性が高い点にある。生活費高騰の中で、若い世代にとって住居費負担は重く、職場に近い比較的安価な地域への居住動機は強い。一方で、仮住まいとして尼崎市に居住した後、他市へ転出するケースも想定されるため、定住を促すための魅力づくりが重要である。近年は外国人居住者の増加も見られ、主に大阪で就労する層が住宅費の関係から尼崎市に居住する傾向があることから、多文化共生への対応も課題である。

また、若い世代の多くは共働き世帯であり、子育てを支えるファミリーサポート体制の充実が居住地選択の重要な条件となっている。こうした居住者構成や生活様式の変化を踏まえ、住宅政策として総合的に対応していく必要がある。

オブザーバー

尼崎市： 尼崎市は働くも住むも応援するまちとして、狭い地域に13駅を有する高い交通利便性により、今のところ居住地として選ばれている。こうした状況を踏まえ、子育て住宅促進区域については、市全域を対象とすべきとの意見もあったが、長期的に持続可能な居住を促す観点から、駅徒歩800m圏内に限定し、長期優良住宅の誘導を図っている。あわせて、教育・子育てといったソフト施策と連動させつつ、駅周辺の再整備など特色あるまちづくりを進め、尼崎市を継続的に選んでいただけるまちにしていくとうことで、今動き出しているところです。

【委員】： 尼崎市で一定の実績が示されたことは、本部会で当初議論してきた敷地面積制限などの要件が、効果を阻害するのではないかという懸念に対し、有意義な示唆を与えるものである。あわせて、資料3の説明で阪急沿線と阪神沿線では実績に差が見られる。従前の住宅地特性や駅間距離の違いなどを踏まえ、両沿線での居住ニーズや反応の違いについて、より具体的な分析があれば教えてほしい。

オブザーバー

尼崎市： 新築住宅の取得者には、住宅や土地の購入価格等についてアンケート調査を実施しており、ほとんどの世帯がペアローンを利用していることが分かった。

阪急沿線と阪神沿線の違いについては、阪神沿線では居住地が特定エリアに集中せず、西宮寄りから大阪寄りまで分散している傾向がある。初年度には、阪神大物駅周辺で比較的広い土地を取得した事例も見られたが、詳細な沿線別分析はこれからである。

＜第2部＞

【委員】： 兵庫県は地方部を含めて広域であり、特に地方部における空き家活用が重要な課題である。特に住宅政策課が長年取り組んでいる古民家再生は、非常に重要であり、一定の改修により都市部居住者にも魅力ある住宅となり得るため、マッチングなどソフト面を含めた取組の充実が期待される。

市街化調整区域における特別指定区域制度では、地域住民自らが将来の地域の在り方を考え、新規居住者の区域を設定しているが、それらが集落の中心から外れた立地となり、必ずしも魅力的でないケースが見られる。古民家活用のように、地域の中でより大胆に指定するようなことがあってもよいのではないか。

また、古民家や住宅改修では耐震性に加え断熱性能向上が課題であるが、性能向上のみを重視すると、まちとのつながりを欠く閉鎖的な住宅・街並みを生む懸念がある。個別建築としては優れていても、集積した場合に街としての質を損なうおそれがあるため、住宅性能と地域景観・開放性のバランスを考慮したガイドラインや取組方針の議論が必要である。

【委員】： 山間地域では空き家が多く、移住希望者は賃貸を求める傾向にあるなど、需要自体は存在しているが、マッチングがうまく機能していないことが課題である。その背景には、集落独自のルールや慣習が移住者に十分伝わらず、地域側の受け入れ体制が整っていない点がある。一方、能登地域の事例では、移住者がまちづくりの担い手として積極的に関わり、地域活性化に寄与している例も見られ、子育て世代や若い世代の移住は定住促進にとどまらず、地域活性化につながる可能性が高いと感じている。

空き家所有者が賃貸事業に踏み出すことへの不安を踏まえると、今後は空き家再生に関する中間支援機能の必要性を感じている。古民家再生の実績を生かした展開にも可能性があると考える。

併せて、神戸市の「建築家との協働による空き家活用促進事業」は、建築家の創意工夫により地域の可能性を引き出し、一定の波及効果を生んでいる有効な取組である。兵庫県が先駆的に育成しているヘリテージマネージャーの人材ストックを、県内他自治体でも活用することで、さらなる空き家活用の展開が期待できる。

【委員】： 近年、子育てを見据えて二拠点居住を行い、子育てに適したセカンドハウスを持つという多様な住まい方も広がりつつあり、家族の時間の使い方や経済状況に応じた住宅の持ち方として、子育て世帯向けセカンドハウスの可能性も考えられる。

神戸市の取組については、既存資源の再生や活用をつぶさにされているという印象を持っている。子育て施策に限らず、高齢者対策や地域特性（山側・海側での生活様式の違い）を踏まえた取組は、住まいに直結するものであり、参考になる。コープこうべとしても、空き家・空き地を活用した活動拠点づくりや、福祉と連携した取組などを通じ、今後も共同で多様な活用を進めていきたいと考えている。

【委員】： 新温泉町の住宅に対する取組の説明のなかに「レディース」というキーワードがあったが、女性向け賃貸住宅の供給促進策が効果的かどうか、ご意見等あるか。

【委員】： 近年、単身世帯が増加し、将来一人で暮らすことを想定する女性も増えている。こうした背景から、女性同士で安心して老後を過ごせる住まいを、セカン

ドハウスや小規模な共同居住の形で整備することには一定のニーズと価値があると考えます。また、人口規模の小ささや生活機能が集約された「コンパクトさ」が強みとして評価され、移住先として高い人気を得ている地域の事例もあり、従来の弱点とされがちな条件を魅力に転換する発想が重要である。各地域が自らの持つ資源や特性を再評価し、強みとして示せるポイントを明確にすることが、地域の魅力向上につながると考える。

【委員】： 人口減少が進む地方部では、特に女性の転出が顕著であり、子育てや将来の生活を見据えた際に、女性が安心して暮らせる環境整備が重要である。女性向け集合住宅の整備も一つの方向性と考えられるが、居住の選択性を高めるためには、住宅単体だけではなく、周辺の住環境整備を一体的に進めることが求められよう。

オブザーバー

新温泉町： ひとり親世帯は約 100 世帯、高齢者の単身世帯は約 650 世帯と多く、ひとり暮らしへの不安の声が増えている。安心して暮らせる住環境の整備は重要であり、女性向け集合住宅を整備することで、より安心して住める環境を整えたいと考えている。

こうした住宅が不足しているため、近隣県への転出意向も見られることから、温泉資源の活用も含めた定住促進を図りたい。

【委員】： 本日は多岐にわたる議論が行われた。先行して取組を進めている尼崎市を始め、川西市においても、徐々に効果が表れているとの報告があり、心強く感じた。

特に住宅の質の確保は住宅政策上重要な課題であり、その点でも一定の成果が確認できたことは大きい。また、川西市では中古住宅の取得が進んでおり、空き家対策を含めた既存住宅ストックの活用が本事業を通じて前進している点の評価したい。

神戸市からは多様なリノベーション事例の報告があり、先進的な取組が他市町にも波及することを期待する。加えて、新温泉町からは本事業への関心と地方部特有の課題について説明があり、今後も本部会において継続的に検討を進めていきたい。本日の審議は以上とし、長時間にわたる貴重な意見交換に感謝する。